VANCOUVER

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

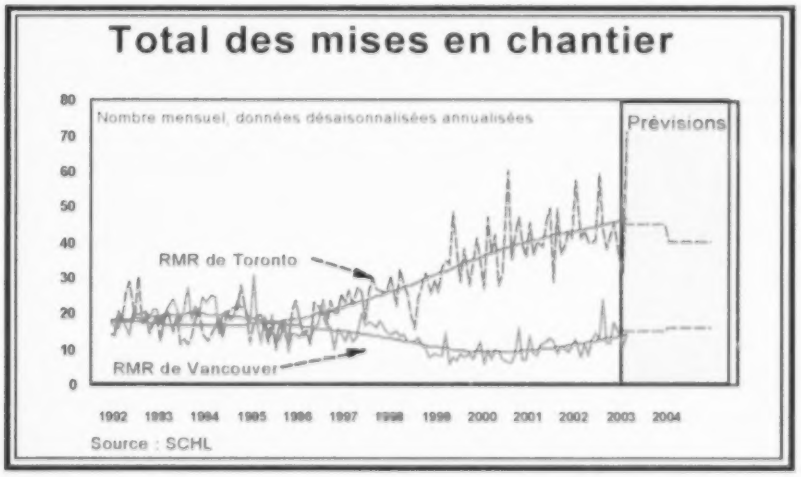
Un conte de deux villes

Au Canada, le nombre de mises en chantier a grimpé à 205 034 l'an dernier, un niveau qui n'avait pas été observé depuis plus de dix ans. La construction résidentielle s'est accrue dans toutes les provinces – ce qui se produit rarement – grâce aux bas taux hypothécaires et à la résistance exceptionnelle de l'économie au malaise qui touche la conjoncture américaine. À long terme, le nombre global de mises en chantier augmentera, à la faveur de la croissance économique et démographique. Toutefois, la croissance enregistrée à court et à moyen termes sur les marchés de l'habitation varie généralement selon la région. Depuis dix ans, le rythme de la construction résidentielle à Toronto, la plus grande agglomération canadienne, diffère nettement de celui de Vancouver, troisième ville en importance au pays. Cette situation tient à la conjoncture économique locale et aux cycles de l'immigration internationale.

Après la récession qui a marqué la première moitié des années 1990, la construction résidentielle à Toronto s'est affaiblie, conséquence de la restructuration de l'économie ontarienne qui a freiné la croissance de l'emploi. À la même période, la construction d'habitations était en plein essor à Vancouver, et une multitude de grues ont transformé la ligne d'horizon de la ville. L'approche de la rétrocession de Hong Kong à la Chine et la renommée de la ville par suite de l'exposition universelle ont fait grimper les niveaux d'immigration et favorisé la croissance de l'emploi. Cette nouvelle vague de prospérité à Vancouver a aussi attiré des ménages d'autres provinces, particulièrement de l'Ontario, qui recherchaient des emplois. Cette tendance a étayé davantage la demande de logements.

Les compressions budgétaires ont pris fin en Ontario, par suite de l'accroissement de la demande de produits manufacturés canadiens chez les consommateurs américains. Alimentée par cette conjoncture, la construction résidentielle a monté en flèche à Toronto. Parallèlement, l'immigration s'est stabilisée en Colombie-Britannique, et le secteur pétrolier a engagé des dépenses en équipement et injecté des fonds dans l'économie de l'Alberta. La vitalité sous-jacente de l'économie de la Colombie-

Suite à la page 3



Printemps 2003

SOMMAIRE

Un conte de deux villes 1

Marché du neuf 2

Marché de la revente.....4

Prévisions relatives aux taux hypothécaires 5

Marchés à créneaux.....6

Copropriétés achetées par des investisseurs

Aperçu de la situation économique.....7

Résumé des prévisions.....8

Pour obtenir de plus amples renseignements veuillez communiquer avec :

Cameron Muir
Analyste principal de marché
Tél. : (604) 737-4144
Courriel : cmuir@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché du neuf

Le secteur de la construction résidentielle s'est nettement redressé dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Il y a deux ans, le marché du neuf de Vancouver venait d'enregistrer ses résultats annuels les plus faibles en près de quatre décennies. Mais dès l'année suivante, les mises en chantier ont rebondi, grimpant de 32 % en 2001, puis de 22 % en 2002. L'an dernier, le total des logements mis en chantier dans la RMR de Vancouver a atteint 13 197. Dans la vallée du Fraser, les mises en chantier sont demeurées faibles dans la RMR d'Abbotsford en 2000 et en 2001, mais elles ont bondi de 148 % en 2002, pour se chiffrer à 1 038.

Sur le marché des maisons individuelles de la RMR de Vancouver, le nombre de mises en chantier a augmenté de 42 % pour se fixer juste en dessous de 5 000 en 2002. Les constructeurs d'habitations ont rapidement donné suite à la vive demande de logements existants. Comme les maisons individuelles peuvent être construites plus rapidement que d'autres types de logement, cette catégorie a bénéficié la première du regain d'activité et a enregistré la plus forte croissance pendant la majeure partie de l'année. Par comparaison, les constructeurs de copropriétés ont mis plus de temps à répondre à la demande pendant la première partie de 2002, en raison de la période de préaménagement plus longue que nécessite ce type de logement. Néanmoins, les mises en chantier d'appartements en copropriété se sont accrues de 12 % sur l'ensemble de l'année.

En 2002, le prix des logements neufs a légèrement progressé, car la concurrence a fait monter le prix des terrains à bâtir. Bon nombre de constructeurs ont aussi signalé une pénurie de main-d'oeuvre, particulièrement dans les métiers spécialisés, si bien que cette composante du coût des logements neufs a enregistré une hausse allant jusqu'à 20 % dans certains cas. Ainsi, le prix moyen des appartements neufs en copropriété a augmenté de 15 % en 2002, pour se fixer à près de 304 000 $. Par ailleurs, le prix moyen des maisons en rangée neuves a progressé de 8 % et celui des logements individuels, de 4 %.

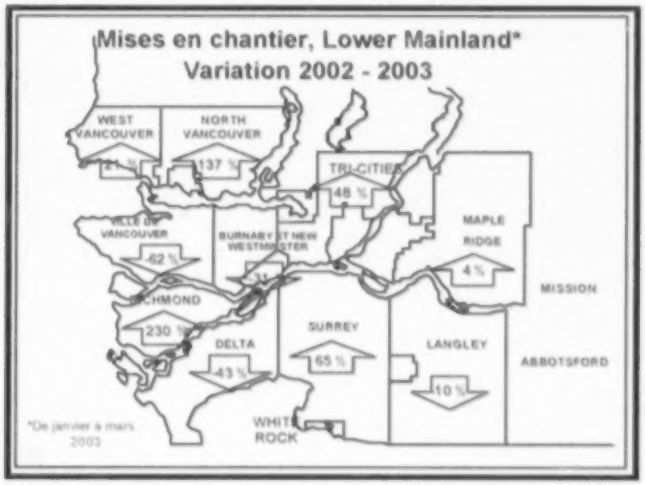
En raison de la faiblesse des stocks de logements neufs dans la plupart des collectivités et de l'hiver doux, les constructeurs sont restés actifs au premier trimestre de 2003, et le total des mises en chantier dans la RMR de Vancouver a augmenté de 13 %. Pendant la même période, la construction de maisons individuelles est demeurée robuste, puisqu'elle a affiché une hausse de 53 % sur un an. La construction de logements collectifs a régressé de 9 %, mais elle devrait s'accélérer pendant le reste de l'année, car certains ensembles qui étaient prévus sont déjà à l'étape de la mise en chantier.

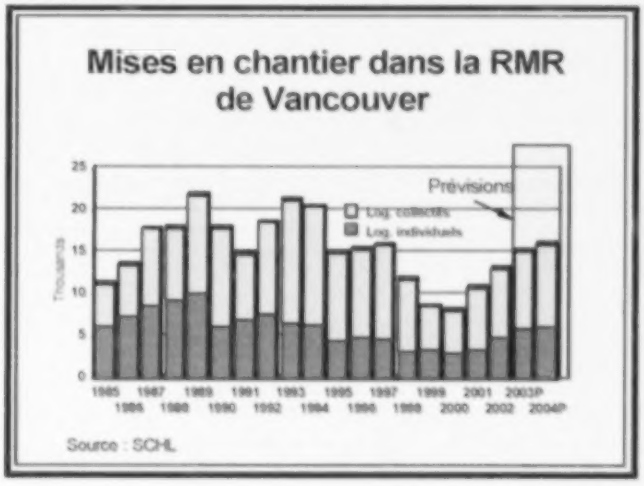
Au cours des 24 prochains mois, certains groupes d'acheteurs influeront sur le marché du neuf. Les bas taux hypothécaires continuent d'attirer les accédants à la propriété. Les logements pour accédants situés dans des quartiers à la mode seront prisés par ce groupe. Les acheteurs d'habitations à un cran supérieur représentent un important marché pour les constructeurs qui proposent des habitations conçues pour offrir efficacité et souplesse. Pour leur part, les ménages dont les enfants ont quitté le foyer s'orienteront vers les logements et les quartiers offrant un éventail de commodités. Bon nombre achèteront des appartements en copropriété haut de gamme en milieu urbain, tandis que certains opteront pour une habitation en banlieue, près d'un terrain de golf, d'espaces verts ou d'autres commodités extérieures. Enfin, les petits investisseurs continueront à rechercher les appartements compacts qui leur permettent de réaliser des bénéfices.

La construction résidentielle dans la RMR de Vancouver continuera de s'accélérer, grâce aux bas taux hypothécaires et taux d'intérêt et à la reprise de l'économie provinciale, qui entame son cycle de croissance. La vive demande de logements existants continue d'exercer des pressions à la hausse sur les prix, incitant les constructeurs à accélérer encore la production sur le marché du neuf.

On prévoit que le total des mises en chantier dans la RMR de Vancouver croîtra de 15 %, pour se fixer à 15 200 en 2003. Le segment des maisons individuelles continuera d'afficher les gains les plus importants, le nombre de mises en chantier prévu dans ce secteur étant de 6 000 en 2003, en hausse de 20 % par rapport à 2002. Sur le marché des collectifs, les mises en chantier progresseront de 12 % en 2003, pour se chiffrer à 9 200. La construction résidentielle devrait demeurer vigoureuse en 2004.

Suite à la page suivante





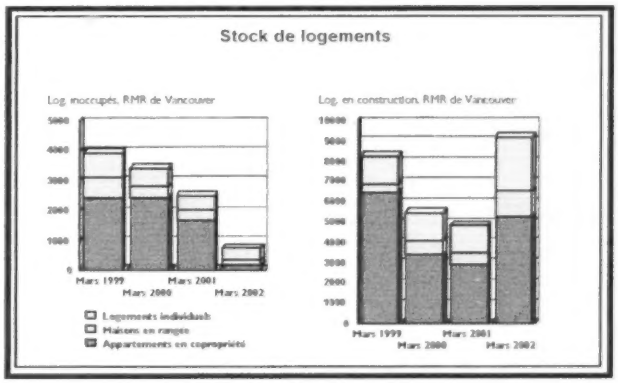
Suite de la page 2

année où les mises en chantier augmenteront de 5 % pour s'établir à 16 000 dans la RMR de Vancouver.

Le prix des logements neufs poursuivra son ascension au cours des deux prochaines années. En effet, les hausses salariales et autres frais liés à la construction, particulièrement les primes d'assurance, continueront à faire monter le coût des logements neufs dans la RMR de Vancouver jusqu'en 2004. Après avoir gagné 15 % en 2002, le prix des appartements neufs en copropriété progressera de 2 à 3 % en moyenne, en 2003 et en 2004. Toutefois, il se construira en banlieue un nombre accru de logements dans les fourchettes de prix inférieures, ce qui freinera la croissance du prix moyen.

Or, la hausse des prix sera plus marquée dans les emplacements de choix et au centre-ville. Le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait grimper de 6 % en 2003 et de 2 ou 3 % en 2004.

L'offre de terrains a une incidence importante sur l'évolution des coûts des logements appartenant à cette catégorie.



Suite de la page 1

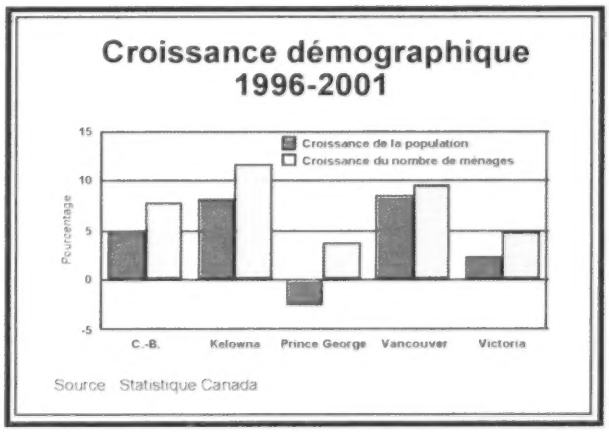
Britannique a ainsi été compromise. Les constructeurs de Vancouver ont été contraints de ralentir la production, car la migration nette totale a plongé de 90 % dans la province entre 1994 et 1998. Maintenant, l'activité dans le secteur de l'habitation semble avoir plafonné à Toronto, et on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles régresseront de 10 % en 2003 et qu'en 2004, le total global des mises en chantier chutera de 12 %. Le secteur de la construction de Vancouver commence à se redresser après avoir atteint un creux en 2000, année où le nombre de mises en chantier est tombé à son niveau le plus bas depuis 1962. On prévoit en effet que les mises en chantier augmenteront de 9 % en 2003 et de 8 % en 2004 à Vancouver. Au contraire de la situation à Toronto, la construction résidentielle à Vancouver est dans un cycle de croissance.

Gros plan sur :

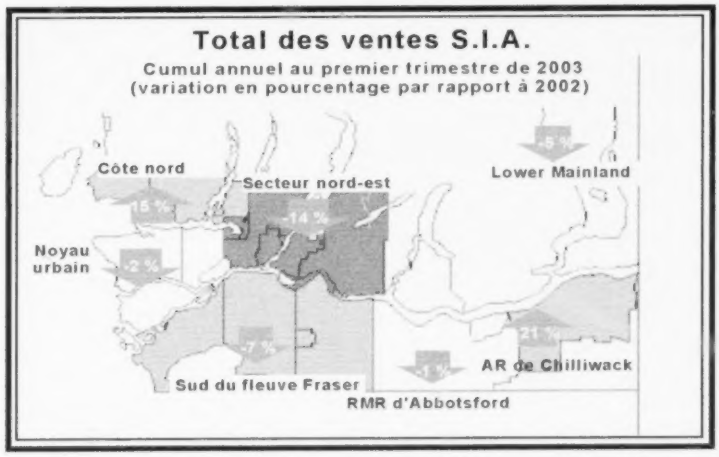
Le déplacement de la population

Les villes acquièrent une importance grandissante pour les économies nationale et provinciales. Le déplacement des activités vers les industries fondées sur le savoir a donné un nouvel élan au mode de vie urbain, car les ménages affluent vers les villes à la recherche d'un emploi. L'arrière-pays, jadis le moteur de la croissance de l'emploi, est maintenant caractérisé par des économies d'échelle, la main-d'oeuvre ayant été remplacée par des biens d'équipement. Si les régions riches en ressources naturelles de la Colombie-Britannique demeurent essentielles à l'économie provinciale, elles ne sont plus le moteur de la croissance de l'emploi. Par conséquent, la population de la province se concentre de plus en plus dans les principaux centres urbains.

Vancouver, la plus grande ville de la province, est avantagée par la tendance vers l'urbanisation. La croissance démographique et la création de ménages alimentent les marchés de l'habitation. Entre 1996 et 2001, la population de la province a augmenté de 4,9 %, tandis que celle de la RMR de Vancouver a grimpé de 8,5 %. L'accroissement du nombre de ménages représente aussi un facteur important pour le marché du logement. À l'instar de la croissance démographique, le taux d'augmentation du nombre de ménages dans la RMR de Vancouver (9,5 %) a été supérieur à celui de la province (7,7 %). La migration nette totale vers la province constitue une mesure importante. Toutefois, la migration intraprovinciale influe aussi considérablement sur les marchés de l'habitation. Voilà qui explique largement pourquoi la RMR de Vancouver enregistre les deux tiers des mises en chantier recensées au niveau provincial.



Marché de la revente



En Colombie-Britannique, les ventes S.I.A.® se sont accrues de 18 % en 2002, ce qui représente un taux de croissance presque deux fois supérieur à la moyenne nationale et la plus forte hausse parmi l'ensemble des provinces canadiennes. Les bas taux hypothécaires ont stimulé les ventes à l'échelon du pays, mais les acheteurs de logements en Colombie-Britannique ont affiché un élan de confiance encore plus marqué, favorisé par la conjoncture économique provinciale, qui entame un cycle de croissance.

Dans l'agglomération de Vancouver, les ventes S.I.A.® ont grimpé de 21 % en 2002 et de 65 % au cours des deux dernières années. Le secteur des appartements en copropriété a enregistré les meilleurs résultats, les accédants, les ménages dont les enfants ont quitté le foyer et les investisseurs locaux ayant tiré parti de l'accroissement de leur pouvoir d'achat. Toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions n'a pas augmenté suffisamment pour répondre à la vive demande. Résultat : le prix des logements a subi des pressions à la hausse, l'offre n'ayant pas suivi la progression de la demande. Le prix moyen des habitations individuelles et celui des maisons en rangée ont augmenté en moyenne de 6 ou 7 % en 2002, tandis que celui des appartements en copropriété a grimpé de 12 %.

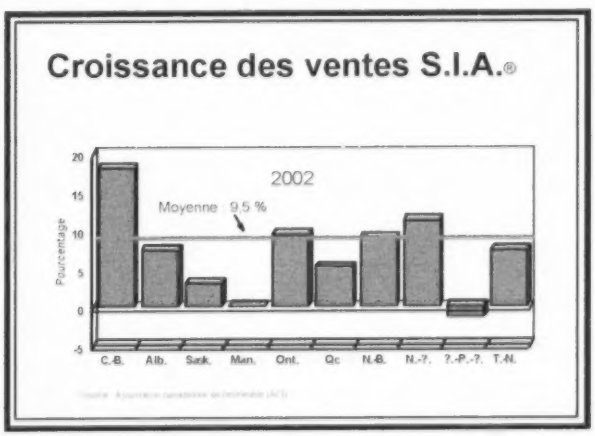
Au premier trimestre cette année, les ventes S.I.A.® ont régressé de 7 % en comparaison de la même période un an plus tôt. Ce repli n'est pas étonnant, car le rythme des ventes pendant les trois premiers mois de 2002 était presque insoutenable. Malgré tout, les ventes d'appartements en copropriété ont progressé de 3 % au premier trimestre par rapport à un an plus tôt. En revanche, les ventes de jumelés et de maisons individuelles ont ralenti; celles d'habitations individuelles haut de gamme ont accusé la plus forte baisse, soit 14 %.

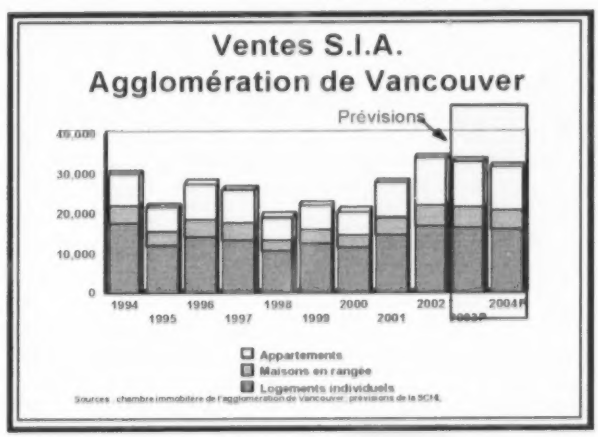
Les rapports ventes-nouvelles inscriptions ont encore augmenté ce printemps, en raison de la vive demande et du repli de l'offre. Plus ce rapport est élevé, plus les pressions à la hausse sur les prix sont fortes. Dans la majorité des marchés locaux, il dépasse 60 %, indiquant que la conjoncture favorise les vendeurs. Pour ce qui concerne les maisons individuelles, les marchés suivants figuraient parmi les plus animés à Vancouver, au premier trimestre : New Westminster (76 %), Ridge-Meadows (76 %) et Port Coquitlam (74 %). Les marchés des appartements en copropriété les plus robustes se trouvaient à Burnaby (80 %), à North Shore (79 %) et à Vancouver West (77 %).

En 2002, les accédants à la propriété ont été le moteur de la demande sur le marché des appartements en copropriété. Le prix de vente moyen S.I.A.® de ce type de logement s'est donc alourdi de 12 % l'an dernier, pour se fixer à 196 654 $ dans l'agglomération de Vancouver. En 2003, le prix de vente moyen des habitations individuelles s'est accru de 7 %, pour s'établir à 393 953 $, et celui des maisons en rangée a progressé de 6 %, pour se fixer à 247 215 $

En 2003, les ventes S.I.A.® demeureront robustes; 33 000 logements devraient trouver preneur. Ce chiffre représenterait une régression de 2,5 % par rapport au total de 33 864 enregistré en 2002. Cependant, ce recul ne constitue pas le début d'une tendance, mais plutôt un solide indice de la force soutenue du marché. D'ici à 2004, les ventes S.I.A.® dans l'agglomération de Vancouver descendront légèrement, pour se chiffrer à 31 800, un niveau tout de même élevé en regard des données historiques. Le plafonnement des

Suite à la page suivante





Suite de la page 4

ventes S.I.A.® résulte d'une réaction du marché au nombre accru de logements construits. La robustesse des ventes S.I.A.® en 2002 tenait en partie au fait que beaucoup d'acheteurs ont été contraints d'acheter une maison existante en raison de l'offre insuffisante sur le marché du neuf. Les constructeurs répondent maintenant à la demande et le stock de maisons neuves devrait se reconstituer dans les prochains mois.

Comme la demande demeurera vive, le prix moyen S.I.A.® poursuivra lentement son ascension au cours des 24 prochains mois. Dans le secteur des maisons individuelles de l'agglomération de Vancouver, il devrait s'accroître de 9 % en 2003 et de 3 % en 2004, pour atteindre respectivement 430 000 $ et 444 000 $. Dans le segment des maisons en rangée, on prévoit que le prix moyen S.I.A.® s'accroîtra de 4 % en 2003, pour se fixer à 256 000 $, puis de 2 % en 2004, pour atteindre 262 000 $. Aussi, le prix moyen des appartements en copropriété progressera de 4 % en 2003 et en 2004 pour s'élever respectivement à 206 000 $ et à 215 000 $.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

La résilience de l'économie, l'utilisation croissante de la capacité de production, l'appréciation du dollar canadien et l'accélération de l'inflation inciteront sans doute la banque centrale à majorer les taux d'intérêt au cours des prochains mois afin de ralentir un peu le rythme de la croissance. À mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux commenceront à monter aux États-Unis, plus tard en 2003, les taux d'intérêt canadiens seront aussi relevés dans le but de maintenir la stabilité des prix au niveau national.

Ainsi, on prévoit que les taux d'intérêt à court terme monteront de 100-125 points de base en 2003 et qu'ils gagneront jusqu'à 100 points en 2004. Le rendement des bons du Trésor canadiens à trois mois devrait varier entre 2,75 et 4,25 % en 2003 et entre 4,25 et 5,25 % en 2004.

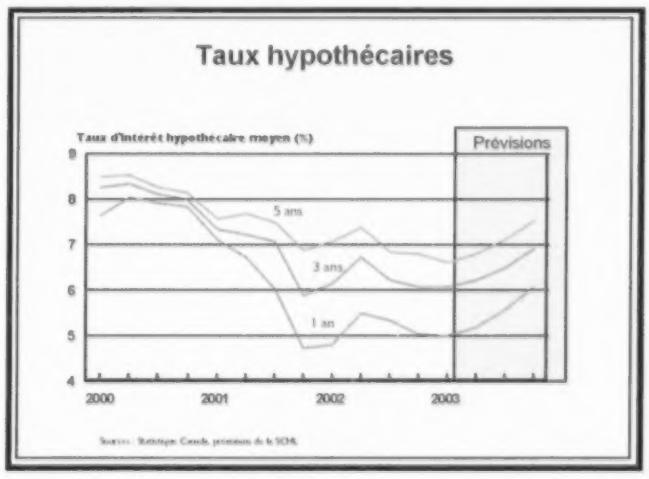
Selon les prévisions, les taux d'intérêt à long terme s'accroîtront aussi pendant cette période, quoiqu'à un rythme plus modéré que les taux à court terme. Au cours des deux prochaines années, ils progresseront en moyenne d'environ 50-75 points de base. Le rendement des obligations du gouvernement canadien à 10 ans devrait se situer entre 5,00 et 6,00 % cette année, et entre 6,00 et 6,50 % en 2004.

Cependant, l'ampleur du resserrement des conditions monétaires et de la hausse des taux d'intérêt pourrait dépendre de l'évolution de la situation géopolitique, de la performance économique de nos principaux partenaires commerciaux et du degré d'instabilité des marchés des capitaux.

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent généralement l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à court et à moyen termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Par conséquent, on prévoit que les taux hypothécaires se raffermiront à mesure que les taux d'intérêt remonteront cette année et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré dans la plage de 200-250 points de base au cours des deux dernières années. En 2003, les taux pour les prêts hypothécaires fermés à un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes comprises entre 5-6,25 %, 6-7,25 %, et 6,5-7,75 %.

L'économie américaine demeurera faible pendant la première moitié de 2003, malgré la vigueur persistante des dépenses de consommation. La diminution des risques géopolitiques, les stimulants budgétaires dynamiques, ainsi que la hausse des bénéfices et des dépenses des sociétés, réduiront la nécessité de recourir à des mesures de stimulation monétaire. Ainsi, les taux d'intérêt devraient augmenter, car la banque centrale américaine tentera d'accentuer l'écart entre les taux d'intérêt et le taux d'inflation.



Marchés à créneaux : copropriétés achetées par des investisseurs

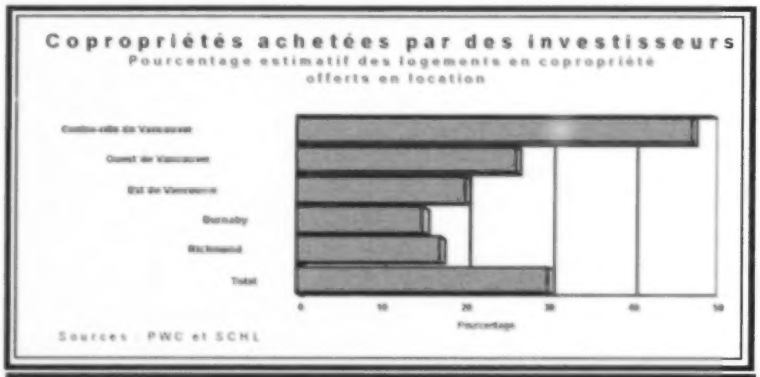
Dans l'agglomération de Vancouver, la croissance démographique a été de beaucoup supérieure à l'accroissement du parc de logements locatifs, au cours des dix dernières années. En fait, l'automne dernier, on a dénombré au total 106 474 appartements locatifs dans la RMR de Vancouver, soit 4,0 % de moins qu'en 1990 (110 971). Même si la proportion de ménages propriétaires est en constante augmentation depuis des décennies, cela ne peut expliquer la quasi-stagnation de l'univers des logements locatifs, compte tenu de la forte croissance démographique. La réponse réside dans l'évolution de l'offre de logements locatifs non traditionnels.

Certes, la prolifération des appartements accessoires a accru l'offre globale sur le marché locatif. Dans bien des cas, l'ajout de ce type d'appartement est prévu et nécessaire pour compenser les charges de remboursement hypothécaire et les coûts du logement dans le contexte actuel du marché. Mais les nombreuses copropriétés achetées par des particuliers puis offertes en location ont aussi largement contribué à gonfler l'offre. Selon les dernières recherches menées par la SCHL*, un grand nombre de copropriétés appartiennent à des investisseurs à Vancouver, à Burnaby et à Richmond. Voici certains points saillants des résultats des recherches réalisées :

- Selon les estimations, 30 % des logements en copropriété construits dans la zone d'étude pendant les années 1990 ont été achetés par des investisseurs et offerts en location. Le centre-ville compte la plus forte proportion de copropriétés détenues par des investisseurs (47 %), par rapport au total de logements locatifs. On estime que ce chiffre serait de 30 % dans l'Ouest de Vancouver et de 20 %, dans l'Est. À l'extérieur de la ville de Vancouver, les investisseurs possèdent près de 18 % des appartements en copropriété à Richmond et 15 % de ceux que l'on trouve à Burnaby.
- Le niveau des loyers sur le marché au cours des dix dernières années était insuffisant pour rentabiliser la production d'ensembles d'appartements locatifs d'initiative privée. Cette situation a dissuadé bon nombre de promoteurs, de sorte que peu de logements locatifs ont été produits pendant cette période. Par ailleurs, en raison de la faiblesse des taux d'intérêt, l'écart entre les loyers et les frais de possession s'est rétréci, si bien que l'accession à la propriété est devenue un choix logique pour bon nombre de ménages.
- Environ neuf investisseurs sur dix possèdent un seul logement; peu sont propriétaires de plus de trois. L'investisseur type est âgé de plus de 45 ans, dispose d'un revenu annuel supérieur à 65 000 $ et habite généralement dans la région, quoique le nombre d'investisseurs étrangers soit aussi élevé.
- Pour les investisseurs, le taux de rendement du capital investi l'emporte largement sur les caractéristiques des logements. On estime que l'investissement dans le logement locatif comporte un faible risque en raison des bas taux d'inoccupation qui caractérisent depuis longtemps la région, ce qui constitue un attrait important pour les investisseurs. Par ailleurs, les locataires de copropriétés disposent généralement d'un revenu plus élevé que ceux d'autres types de logements locatifs et sont souvent des célibataires ou des couples sans enfants.
- Les investisseurs préfèrent généralement les petits logements de conception simple qui se louent cher le pied carré. Dans la zone d'étude, la taille moyenne des copropriétés locatives était de 798 pieds carrés, une superficie de 19 % inférieure au logement moyen de type propriétaire-occupant. La taille moyenne la plus modeste des copropriétés locatives (754 pi²) a été observée à Vancouver et la plus grande (1 145 pi²), à Richmond.

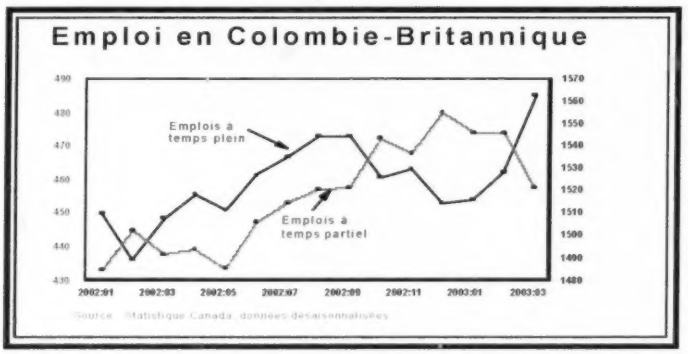
Les copropriétés achetées par des investisseurs et offertes en location représentent un créneau important du marché de l'habitation, puisqu'elles font croître d'environ 18 % le total des appartements locatifs situés dans la ville de Vancouver. Comme un grand nombre d'investisseurs locaux possèdent un ou deux logements, il est peu probable que beaucoup de copropriétés soient revendues par suite d'un changement dans les flux mondiaux de capitaux. Aussi, les investisseurs perçoivent généralement l'achat d'une copropriété comme un investissement à long terme, plutôt qu'une transaction spéculative.

* SCHL : *Incidence des investisseurs sur le marché des logements en copropriété dans certains secteurs de la RMR de Vancouver*



Aperçu de la situation économique

La production économique a progressé d'environ 1,8 % en Colombie-Britannique en 2002, après avoir glissé de 0,2 % l'année précédente. Toutefois, ces gains n'ont pas réussi à attirer un grand nombre de migrants interprovinciaux, la croissance économique à l'échelon du pays ayant atteint 3,4 %. Le secteur de la fabrication du centre du Canada a bénéficié des bas taux d'intérêt, qui ont stimulé les ventes de biens durables et d'automobiles à l'échelon national et international. Par comparaison, l'économie de la Colombie-Britannique a été soutenue par les ventes au détail et le secteur de l'habitation, mais les différends commerciaux et l'atonie de la demande internationale ont pesé sur le secteur des ressources naturelles. En 2002, les exportations de biens et services dans la province n'ont enregistré qu'une maigre hausse de 0,8 %, après avoir régressé de 4,3 % en 2001.



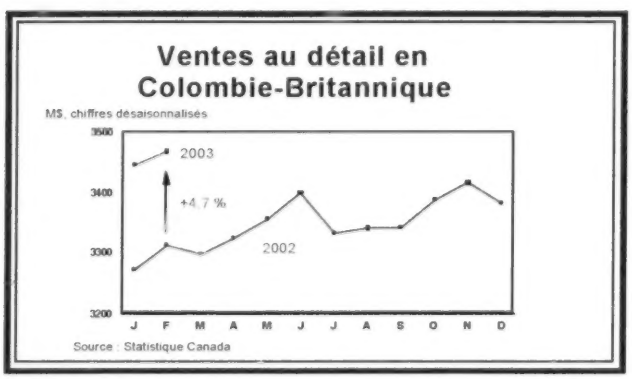
La faiblesse relative de la croissance de l'économie provinciale l'an dernier explique en partie pourquoi la hausse de l'emploi (1,6 %) était inférieure à la moyenne nationale (2,2 %). Le marché du travail a une grande incidence sur la migration interprovinciale. En effet, les ménages émigrent généralement vers les provinces qui affichent une vive croissance de l'emploi et quittent les régions où la conjoncture économique s'est affaiblie. Ainsi, le bilan migratoire interprovincial de la Colombie-Britannique restera déficitaire en 2003, mais un peu moins qu'en 2002. Les perspectives à cet égard sont néanmoins encourageantes, compte tenu de la reprise économique.

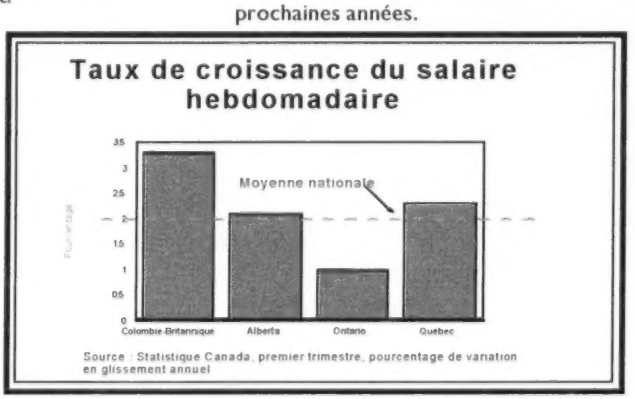
Au premier trimestre de 2003, la croissance de l'emploi en Colombie-Britannique (3,3 %) a en fait dépassé la moyenne nationale (3,2 %), mais de très peu. En mars, la province a par ailleurs obtenu les meilleurs résultats au pays pour ce qui concerne la croissance de l'emploi, affichant un gain de 4 % sur un an. Selon les données récentes, il semble aussi y avoir une nouvelle tendance à créer une plus grande proportion d'emplois à temps plein que de postes à temps partiel, un mouvement qui accroîtrait le revenu disponible des ménages. Enfin, le salaire moyen dans la province a augmenté de 3,3 % au premier trimestre, un taux bien supérieur à la moyenne nationale de 2,0 % et plus élevé que ceux de l'Alberta et de l'Ontario.

Les prévisions relatives à la vitalité des ventes au détail en 2003 reposent en grande partie sur la croissance de l'emploi et des salaires. Toutefois, les bas taux d'intérêt incitent aussi les ménages à acheter de gros articles, tels que des véhicules et des biens durables. Les ventes de biens associés au logement, comme des meubles et des appareils électroménagers, continueront d'être robustes tout au long de 2003, car les acheteurs d'habitations voudront équiper leur logement.

En 2003, le taux de croissance économique s'établira à 2,7 % dans la province, contre 3,2 % à l'échelon national. Néanmoins, les résultats économiques obtenus dans la province gagneront du terrain sur le reste du pays. D'ici à 2004, la croissance du produit intérieur brut (PIB) provincial devrait s'élever à 3,5 %, soit au même niveau que la moyenne nationale. L'expansion économique crée aussi des emplois. Ainsi, on prévoit que l'emploi s'accroîtra de 1,9 % en 2003. En 2004, ce chiffre atteindra 2,4 %, ce qui représente le même niveau que la moyenne canadienne et le taux le plus élevé depuis 1997.

La conjoncture économique provinciale entre dans une phase de croissance. L'expansion de l'économie et la création d'emplois réduiront l'émigration des ménages de la province et stimuleront l'immigration interprovinciale. Ainsi, pour la première fois depuis six ans, le bilan migratoire interprovincial devrait être positif d'ici la fin de 2003. La hausse de l'emploi et du nombre de ménages se traduira par une vive demande de logements au cours des deux prochaines années.





Résumé des prévisions

	2001	2002	2003P	Var. (%)	2004P	Var. (%)
Marché de la revente						
S.I.A.® Agglomération de Vancouver						
Logements individuels	14 735	16 784	16 500	-2 %	16 000	-3 %
Maisons en rangée	4 383	5 113	4 950	-3 %	4 800	-3 %
Appartements	8 791	11 967	11 550	-3 %	11 000	-5 %
S.I.A.® - Vallée du Fraser						
Logements individuels	7 931	9 288	9 400	1 %	9 800	1,2 %
Copropriétés	4 148	5 929	5 600	-6 %	5 700	-5,5 %
Total - ventes S.I.A. ®	39 988	49 081	48 000	-2 %	47 300	-2,2 %
Logements individuels	22 666	26 072	25 900	-1 %	25 800	-0,7 %
Copropriétés	17 322	23 009	22 100	-4 %	21 500	-4 %
Prix moyen S.I.A.® Agglomération de Vancouver						
Logements individuels	369 268 $	393 953 $	430 000 $	9 %	444 000	3 %
Maisons en rangée	232 434 $	247 215 $	256 000 $	4 %	262 000	2 %
Appartements	176 730 $	197 654 $	206 000 $	4 %	215 000	4 %
Vallée du Fraser						
Logements individuels	251 380 $	271 464 $	290 000 $	7 %	296 000	2 %
Copropriétés	141 496 $	154 636 $	163 000 $	5 %	168 000	3 %
Marché du neuf						
Mises en chantier RMR de Vancouver						
Total	10 862	13 197	15 200	15 %	16 000	5 %
Logements individuels	3 512	4 980	6 000	20 %	6 200	3 %
Logements collectifs	7 350	8 217	9 200	12 %	9 800	7 %
RMR d'Abbotsford						
Total	418	1 038	1 110	7 %	1 190	7 %
Logements individuels	412	558	580	4 %	640	10 %
Logements collectifs	4	480	530	10 %	550	4 %
Prix moyen RMR de Vancouver						
Logements individuels	449 444 $	465 288 $	495 000 $	6 %	505 000 $	2 %
Maisons en rangée	234 909 $	253 021 $	264 000 $	4 %	275 000 $	4 %
Appartements	263 171 $	303 669 $	310 000 $	2 %	315 000 $	2 %
RMR d'Abbotsford						
Logements individuels	252 364 $	275 044 $	295 000 $	7 %	310 000 $	5 %
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	210 000 $		218 000 $	4 %
Appartements	s.o.	s.o.	155 000 $		160 000 $	3 %

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.